

编号: {2022} 0351

服务合同

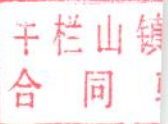
项目名称: 金牛山公园管理管护

合同编号: _____

甲方: 北京市顺义区牛栏山镇人民政府

乙方: 北京永馨物业管理有限公司

签署日期: 2022年8月19日



第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：北京市顺义区牛栏山镇人民政府

受托方（乙方）：北京永馨物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将金牛山公园管理管
护委托于乙方实行日常维护、运行管理，双方订立本合同。

第二条 项目基本情况

- 1、项目类型：城市公园
- 2、坐落位置：北京市顺义新城牛栏山组团 16 街区金牛山公园
- 3、四至：东起潮白河右堤路，西至下坡屯北延长线，南起金牛北路，北至史家口村南边界。
- 4、占地面积：总面积 140756 平方米，（其中建筑占地 801 平方米，道路面积 3924 平方米，广场面积 26903 平方米，水体面积 7484 平方米，绿化面积 104428 平方米）。
- 5、建筑物面积：建筑占地 801 平方米，道路面积 3924 平方米，广场面积 26903 平方米。

第三条 合同构成

- 1、合同文件及补充文件
- 2、投标函及其附件
- 3、投标文件
- 4、招标文件
- 5、相关承诺及往来函件

双方共同签署或认可的符合现行法律、法规、规章及规范性文件，且符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要或同类性质的文件，均构成合同文件的有效补充。

第二章 委托管理事项

1. 房屋建筑的维修、养护和管理，包括但不限于：屋面、屋顶、外墙面、门窗、结构等。
2. 共用设施、设备的维修、养护运行和管理，包括但不限于：园林小品（园灯、导游牌、果皮箱、园桌椅、栏杆、健身器材、井盖）、园路及铺装场地、园艺设施（主要为喷灌、喷泉）、园林电气设备（主要为广播、电视监控系统、景观照明，以及电子屏、水

泵、配电箱、变压器、电动门、派接柜等)、标识标牌、垃圾桶。

3. 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括但不限于:道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、围墙栏杆。

4. 公共绿地、花木、建筑小品、喷水池、铺装地面等的养护与维修。

5. 公共环境卫生,包括但不限于:园区、厕所、道路、停车场、水体清洁、草坪等的清洁卫生、监控设施、游乐设施、健身器材、标识标牌栏杆及建筑外墙面、门窗等清洁,垃圾箱及垃圾的分类、收集和清运、消纳。

6. 停车场交通与车辆秩序的疏导与管理。

7. 维持公共秩序,包括但不限于:安全监控、巡视、门岗执勤、小区治安。

8. 管理与公园相关的工程图纸、业主和租户档案与竣工验收资料、工程维修记录等。

9. 对游园人员违反相关管理规定的行为,针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、公告、起诉等措施。

10. 承担安全防范、消防管理等责任并采取有效措施。

11. 其它委托事项

第三章 委托管理期限

第四条 委托管理期限:自签订之日起至 2023 年 8 月 18 日止。

第四章 双方权利义务

第五条 甲方权利义务

- 1、 审定乙方拟定的服务方案和制度。
- 2、 检查监督乙方工作实施及制度的执行情况,抽查乙方运行管理情况、员工薪酬发放及社会保险缴纳情况等。
- 3、 甲方在合同生效后为乙方进驻园区提供管理用房,乙方无偿使用。
- 4、 对乙方聘请的第三方服务商具有监管权利。
- 5、 无偿使用公园场地、组织文体活动等权利。

第六条 乙方权利义务

- 1、 根据有关法律、法规、行业服务标准及本合同的约定,建立服务管理机构和管理制度。
- 2、 乙方与服务于本项目运行维护管理的工作人员签订劳动(或劳务)合同,并承担人员工资、福利及为其缴纳社会保险等相应法律责任。

3、 乙方依据本项目招标中标文件所述服务方案提供各项服务。如需对服务方案进行修订，修订后的服务方案应征得甲方同意后执行。

4、 征得甲方同意后，选聘专业公司承接本物业的专项管理业务，但不得将本项目的管理责任整体或将主要管理责任转让给第三方。乙方选聘专业公司承接本项目的专项管理业务时，须征得甲方同意，任何形式的甲方同意乙方选聘专业公司进行专项管理，均不免除乙方管理义务及责任。

5、 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。上述计划应于服务年度开始15日前上报甲方。

6、 向游客告知公园管理的有关规定，告知有关限制条件，并负责监督。

7、 负责编制公园管理年度工作计划、资金使用计划及决算报告。

8、 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

9、 本合同终止时，乙方必须向甲方无条件移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料。

10、 对在园区内张贴小广告等不文明行为予以制止，必要时报公安机关等部门进行处理。

11、 甲乙双方约定，乙方就本合同项下的所有债权不得以任何形式（包括但不限于债权转让、质押、赠与等）转让给第三人。

第五章 质量及方式

第七条 乙方应按下列约定，实现目标管理。

1、 达到一般公园标准，参照贰级公园管护标准。

2、 乙方应积极引入国内先进管理经验，提高服务管理水平。

3、 游客投诉服务实行首问负责制，建立投诉记录，已经核实及时整改。

4、 建立消防预警机制，无消防火灾事故。

5、 建立安保巡查机制，无安全责任事故。

6、 验收标准及方式：由甲方组织验收，执行规范及标准为《北京市公园条例》、《北京市公园管理工作规范》及其他现行相关法律法规。

第六章 服务费用

第八条 服务费

1、本项目的服务费为：4686479.42元。大写：肆佰陆拾捌万陆仟肆佰柒拾玖元肆角贰分。

2、半年支付一次服务费，付款前，乙方应当向甲方提供国家正规发票，甲方收到发票后支付服务费。

3、乙方收款账户如下：

户名：北京永馨物业管理有限公司

账号：020 0041 2092 0019 9254

开户行：中国工商银行股份有限公司北京中山街支行

如乙方的上述账户信息发生变更，须提前 30 个工作日书面通知甲方，否则一切后果由乙方承担。

第九条 其他收费：无

第十条 设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、共用部位的小修、养护费用，由乙方管理费承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用，另行商议。（小修：为保证设施的正常运转及维护设施的原有功能而进行的清洁、紧固、调整、润滑及检修等，即不超过设施投资总额 20%的维护项目。）

2、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，按照与有关部门协议执行；大中修费用，由甲方承担；更新费用，另行商议。

3、绿化养护费用：由于本项目委托管理期限内，尚在原公园承建单位质量保修期范围内，相关绿化养护由原公园承建单位负责，乙方承担提示告知义务；改造、更新费用，另行商议。

第七章 违约责任

第十一条 甲方违反本合同第四章第五条的约定，致使乙方未完成管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，甲方应限期解决。

第十二条

1、乙方违反本合同第四章第六条、第五章第七条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或仍未达到约定的管理目标的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3739

2、乙方如更换本项目的项目经理，需提前30天以书面形式向甲方提出，经甲方书面同意后方可更换。乙方更换的项目经理级别、水平不得低于原项目经理。否则视为乙方违约。乙方未取得甲方书面同意随意更换项目经理的，甲方有权终止合同，乙方应向甲方支付10000元/人/次违约金。

3、乙方存在违法转包情形的，甲方有权单方面终止合同、停付款项、上报监管部门，并同时要求乙方承担经济赔偿。乙方违法转包的情形包括但不限于以下内容：

(1) 乙方履行合同主体实际上已变更的；

(2) 乙方现场管理人员的隶属关系，与投标或合同签订时不一致，且未通过甲方书面同意的；

(3) 乙方行为(包括组织机构、工作协调、技术措施、方案、质量、安全责任等)未落实的。

4、甲方要求乙方项目负责人、法定代表人到达项目服务区域处理或解决相关问题，乙方以任何理由或借口不能在规定合理时间到达的，甲方有权解除合同。

第十三条 乙方服务人员未按合同约定履行义务，经甲方核实属实的，甲方有权要求乙方更换或调整不合格人员，乙方应在接到投诉后15日内更换不合格人员。乙方项目经理未达管理目标的，甲方有权要求乙方更换符合条件的项目经理，乙方应在30日内予以更换。乙方人员违反合同约定给甲方造成损失的，乙方承担相应赔偿责任。

第十四条 乙方聘用的第三方服务商违约的，由乙方承担违约责任，并赔偿由此造成的甲方一切损失。

第十五条 甲方有权提前30日书面通知乙方后解除本合同，且不承担任何责任。

第十六条 乙方未按本合同约定按时发放员工工资、缴纳员工社会保险，或克扣员工工资的，应向甲方支付所涉金额的3倍的违约金，其中1.5倍金额用于发放员工工资，并应于本合同存续期间内为员工缴纳社会保险。乙方违约造成群体上访事件的，乙方承担合同价款20%的违约金并承担相应法律责任。

第十七条 乙方收到甲方书面的撤出及交接通知后，不得以任何理由拒不撤出，拒不交接由其保管的全部资料，每逾期1日，乙方应向甲方支付违约金3万元。乙方撤出前故意损坏公园设施设备的，给予维修或按照市场价赔偿。

第十八条 除因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方负责向开发商追索并由开发商作善后处理外，其他因物业管理责任造成的事故，由乙方承担违约赔偿责任。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门或者有

资质检查单位的鉴定为准。

第十九条 其他未尽事宜，由双方协商解决。

第八章 附则

第二十条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同一式陆份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

第二十三条 本合同执行期间，如遇战争、水灾、地震、龙卷风等自然灾害或其他不可抗力的因素致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意向北京市顺义区人民法院提起诉讼解决。

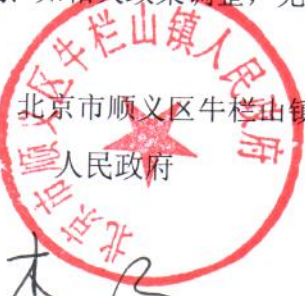
第二十五条 合同期满本合同自然终止，若一方有续约意向，应于本合同期满前3个月前向对方提出书面意见，是否续约，由双方协商确定。

第二十六条 如金牛山公园交顺义区相关部门管理，资金支付以交接日期为准。

第二十七条 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

第二十八条 如相关政策调整，无条件交政府管理。

甲方签章：北京市顺义区牛栏山镇



代表人：

李

签订日期：2020年8月19日

乙方签章：北京永馨物业管理有限公司



代表人：

张

2



1954